

Opinnäytetyö (AMK)

Liiketalous

Taloushallinto

2017

Minna Säkkinen

KONSERNIMUOTOISEN KIINTEISTÖYHTIÖN TALOUDEN RAPORTOINTI

– case X: raportoinnin nykytilanne ja ajatuksia
tulevaisuudesta

Minna Säkkinen

KONSERNIMUOTOISEN KIINTEISTÖYHTIÖN TALouden RAPORTOINTI

- Case x: raportoinnin nykytilanne ja ajatuksia tulevaisuudesta

Tämän tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää konsernimuotoisen kiinteistöyhtiön talouden raportointia ja mahdollisuuksia raportoinnin automatisoimiseen. Tavoitteena oli myös kuvailla keskinäisen kiinteistöyhtiön taloushallintoa, kirjanpitoa ja raportoinnin tietotarpeita.

Tutkimuksessa teoriaosassa selvitettiin kiinteistöyhtiön ja konserniyrityksen käsitteitä. Johdon laskentatoimen perusasioita ja johdon raportoinnin periaatteet käytiin myös läpi. Talouden raportoinnin keinot ja raportoimisen tarpeet ovat muuttuneet viime vuosina. Uudet taloushallinnon sovellukset mahdollistavat talouslukujen monipuolisen automatisoidun raportoimisen. Monissa yrityksissä pohditaan raportoinnin ja taloushallinnon sähköistämistä, monin osin siihen on jo siirryttykin.

Tutkimuksen empiirisessä osassa esiteltiin tutkittavan yrityksen raportoinnin nykytilanne. Muutamien sähköisen taloushallinnon mahdollistavien talousohjelmistojen ominaisuuksia kartoitettiin raportoinnin näkökulmasta.

Automaattisten raporttien tuottamisessa suuri haaste on sopivan taloushallinnon ohjelmiston tai ohjelmistokokonaisuuden valinta. Ohjelmistojen valinnassa tulisi ottaa huomioon kirjanpidollisten tehtävien vaatimusten lisäksi myös raportoinnin tarpeet, kun tavoitteena on tuottaa kustannussäästöjä ja käyttää automaatiota hyväksi.

ASIASANAT:

Konserni, kiinteistöyhtiö, raportointi, johdon laskentatoimi, taloushallinnon ohjelmisto

Minna Säkkinen

FINANCIAL REPORTING IN CONSOLIDATED REAL ESTATE COMPANY

- Case X: reporting now and ideas for future

The objectives of this thesis were to review economic reporting of a consolidated real estate company and the possibilities to develop reporting towards a more automated way. The purpose was also to gain understanding of financial management and accounting concerning a real estate company as well as the needed information for reporting.

The thesis first identified a real estate company and a consolidated company. The concept of internal economic reporting was defined and the principals of management accounting were presented. Reporting methods and needs have altered in recent years. New financial management software enables automated reporting of various economic features. Many companies are considering of moving towards electronic financial management and reporting, in many areas it is already done.

In the empirical part of the thesis the present situation of the studied company's economic reporting was identified. Some of the financial software that enables various reports was studied in reporting aspect.

The biggest challenge in creating ways to produce automated reports is in selecting the right software or combination of software for handling financial management for a company. The focus in devising should be in both accounting and reporting when deciding about the software environment and how it is optimized.

KEYWORDS:

Consolidated company, real estate company, reporting, managerial accounting, financial management software

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	6
1.1 Tutkimuksen tavoitteet ja rajaukset	6
1.2 Tutkimuksen aineisto ja tutkimusmenetelmät	7
1.3 Konserniyhtiö	8
1.4 Kiinteistöyhtiö	8
2 JOHDON RAPORTOINTI	11
2.1 Laskentatoimi	11
2.2 Johdon laskentatoimi ja raportoinnin tehtävät	11
2.3 Raportoinnin kriteerit	14
2.3.1 Budjetointi	15
2.3.2 Seurantaraportit	17
2.4 Raporttien ajoitus	17
2.5 Tietotekniikan hyödyntäminen raportoinnissa	19
3 TUTKITTAVAN YRITYKSEN RAPORTOINTI	20
3.1 Raportoinnin tarpeet kiinteistöyrityksessä	20
3.2 Raportoinnin nykytila ja haasteet tutkittavassa yrityksessä	21
3.3 Johtopäätökset yrityksen raportoinnin kehittämiseksi	24
4 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTAA	28
LÄHTEET	29

LIITTEET

Liite 1. Kiinteistön tuloslaskelma ja tase.

KUVAT

Kuva 1. Sisäinen raportointi (Lahti & Salminen. 2014, 177).	13
Kuva 2. NetTikon mahdollistaa talouden reaaliaikaisen seuraamisen (kuvakaappaus Tikon.fi 2017).	26
Kuva 3 Raportointi Procountorissa (Procountor.com 2017).	27

KUVIOT

Kuvio 1. Tutkittavan konserniyhtiön rakenne.	7
Kuvio 2. Raportointitasot sisäisessä raportoinnissa (Alhola & Lauslahti. 2005, 175).	14
Kuvio 3. Keskinäisen kiinteistöyhtiön rahan kierto	21

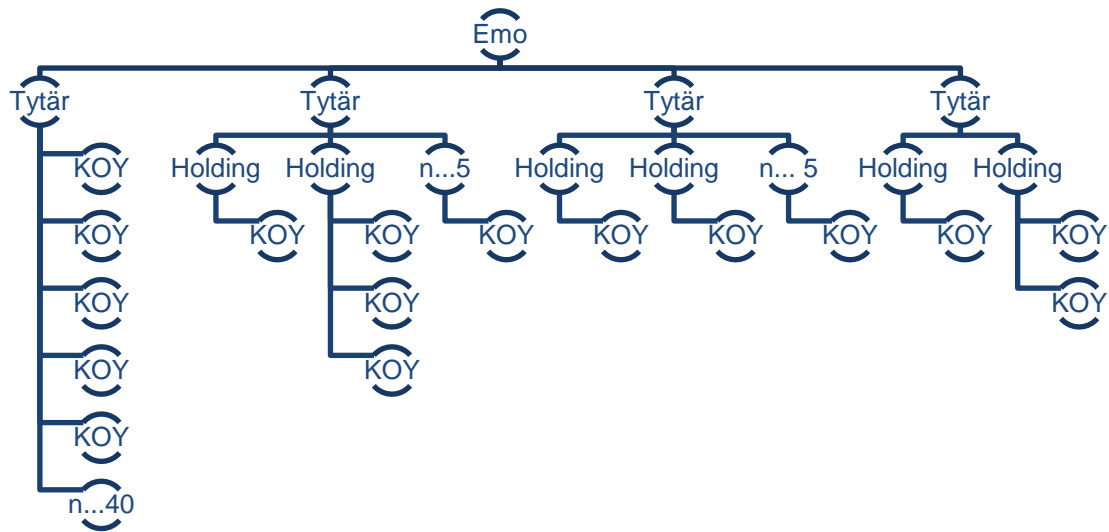
1 JOHDANTO

Yritysten raportointitarpeet ja mahdollisuudet ovat olleet viime vuosina muutoksessa. Ekonomilehden artikkeli kertoo veljeksistä, jotka modernisoivat vanhan tilitoimiston ohjelmistot ja tarjoavat nyt asiakkailleen entistä monipuolisempaa tilitoimistopalvelua. Tulevaisuudessa tilitoimistojen pitääkin osata tarjota palveluja myös ”lakitekstin” ulkopuolelta, muun muassa reaaliaikaista taloushallinnon tietoa, mikä auttaa ennakoimaan liiketoimintaa. Nykyaikaiset taloushallinnon ohjelmistot antavat mahdollisuuden tähän entistä palvelevampaan kumppanuuteen. Kuitenkin Taloushallintoliiton Sirpa Airolan mukaan monet tilitoimistoille tarjolla olevat tietojärjestelmät perustuvat yhä paljolti vanhaan tietotekniikkaan, jolloin eri järjestelmien yhteensopivuus on heikkoa. (Manninen 2017.)

Haluan tässä tutkimuksessani tarkastella tilitoimistojen palveluista nimenomaan talouden raportointia. Työskentelen tilitoimistossa tiimissä, joka hoitaa ruotsalaisomisteisen kiinteistökonsernin kirjanpidon sekä talouden tunnuslukujen seurannan. Toivon, että tämän opinnäytetyön kautta pystyn syventämään ymmärtämystäni konserniyhtiön kirjanpidosta ja erityisesti konserniyhtiön johdolle toimitettavan raportoinnin haasteista.

1.1 Tutkimuksen tavoitteet ja rajaukset

Tutkimuksen tavoitteena on kuvailla konserniyhtiön talouslukujen raportointia ja sen erityispiirteitä, kun kyseessä on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Tarkasteltavan yhtiön toimialakuvauksen mukaan se ”ostaa, myy, omistaa, hallitsee ja vuokraa asunto-, liike-, toimisto- ja teollisuustiloja käsittäviä huoneistoja, kiinteistöjä, rakennuksia sekä tällaisiin tiloihin oikeuttavien asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeita”. Yhtiö myös tarjoaa kiinteistöjen ja tilojen hallintapalveluita ja se voi omistaa, hallita ja käydä osakekauppaa ja toimia myös mm. rahoitusyhtiönä. Konserniyhtiön emo käytännössä vuokraa tiloja myyntitoimintaa varten. Suurena vuokraajana kohteissa on suurimmat päivittäistavara-taloketjut. Kuviossa 1 on esitetty konsernin rakenne yksinkertaistettuna.



Kuvio 1. Tutkittavan konserniyhtiön rakenne.

Tutkimuksen tarkoituksena on vastata kysymyksiin, miten ko. yrityksen raportointia voisi kehittää, miten halutut tiedot saisi automaattisesti kirjanpidosta ja onko niitä mahdollista saada valmisohjelmien avulla automaattisesti. Tavoitteena on myös selvittää, mitä suuren konserniyhtiön päivittäiseen kirjanpitoon kuuluu ja mitä erityispiirteitä siinä on tavalliseen yritykseen verrattuna.

1.2 Tutkimuksen aineisto ja tutkimusmenetelmät

Hyödynnän tässä tutkimuksessani saamaani kokemusta ja tietämystä kiinteistöalan konserniyhtiön kirjanpidosta ja talouslukujen raportoinnista. Ajatuksenani on käyttää kyseessä olevan konsernin rakennetta ja kirjanpitoa esimerkinomaisesti aineistonani paljastamatta kuitenkaan yhtiön nimeä tai yrityksen tarkkoja talouslukuja. Tällä opin- näytetyöllä ei ole toimeksiantajaa. Käsittelen aihetta teorian sekä oman työkokemuksen pohjalta käyttäen esimerkkinä ko. konserniyhtiötä.

1.3 Konserniyhtiö

Konserniyritys koostuu yrityksistä, jotka yhdessä muodostavat taloudellisen kokonaisuuden. Konserniyritykseen kuuluu aina emoyhtiö ja sen lisäksi tytäryhtiö tai -yhtiöitä. Tytäryhtiöt ovat keskenään sisaryrityksiä, mutta tytäryhtiöt voivat myös olla emo-tytär-suhteessa toisiinsa. Emoyhtiö määräytyy siten, että sillä on yli 50 % omistusosuus kohdeyrityksessä. Siten emoyhtiöllä on myös määräysvalta sen tytäryhtiöiden osalta. Lain mukaan emoyhtiöllä tulee olla valta valita ja erottaa hallituksen jäseniä tytäryhtiönsään. (Minilex 2017.)

Konserniyhtiöillä on aina sama tilikausi ja samanlainen tilikartta. Emo- ja tytäryhtiöt voivat käyttää erilaista laskentatapaa kirjanpidossaan, mutta tytäryhtiön on muutettava esitystapansa emoyhtiön mukaiseksi. Kirjanpidon kannalta on merkityksellistä, että konserniyritykset muodostavat taloudellisen kokonaisuuden, jonka taloudesta raportoidaan yhtenäisen konsernitilinpäätöksen muodossa. Konsernin tytäryhtiöt tekevät oman tilinpäätöksensä, mutta emoyhtiö tekee oman tilinpäätöksen lisäksi konsernitilinpäätöksen. Konsernin sisällä on mahdollista liikutella varallisuuseriä yrityksestä toiseen ilman, että niitä raportoitaisiin ulkopuolelle. Konsernitilinpäätöksessä tehdään vähennyksiä keskinäisistä tuotoista ja kuluista, joita muodostuu mm. hallinnollisista veloituksista, tilakuluista, koroista, keskinäisestä vaihto-omaisuudesta ja yhteisistä tuotantokuluista ja edelleen laskutuksista. Konsernitilinpäätöksessä esitetään konserniyhtiöiden tulos ja taloudellinen asema siten kuin ne olisivat yksi kirjanpitovelvollinen. (Minilex 2017.)

1.4 Kiinteistöyhtiö

Kiinteistöyhtiöiden toimintaa säädellään asuntoyhtiöosakelailla ja osakeyhtiölailla. Kiinteistöyhtiöt voidaan jakaa kolmeen kategoriaan: Asunto-osakeyhtiöön, keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön ja tavalliseen kiinteistöosakeyhtiöön. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on määrätty tarkoitus omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai rakennuksen osaa, jossa olevien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet toimii asuinhuoneistoina. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on muu osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä on määrätty tarkoitus omistaa tai hallita vähintään yhtä rakennusta tai rakennuksen osaa. Asunto-osakeyhtiöstä keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö eroaa siinä, että yhtiön huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta alle puolet voi olla asuinhuoneistoina. Sekä asunto-osakeyhtiö että keskinäinen kiinteistöyhtiö ovat

ns. keskinäisiä yhtiöitä. Tavallisissa kiinteistöosaakeyhtiöissä osakkeet eivät oikeuta minkään tietyn huoneiston hallintaan. Vuokratulot huoneistoista tulevat tällöin suoraan kiinteistöyhtiölle. Asunto-osaakeyhtiössä ja keskinäisessä kiinteistöosaakeyhtiössä osakkaat maksavat yhtiövastiketta yhtiön menojen kattamiseksi. Mahdolliset vuokratulot ovat huoneiston omistaman osakkaan omaa tuloa. (Suulamo 2016, 17-18.) Tässä tutkimuksessa seurataan keskinäisen kiinteistöyhtiön talouden raportointia.

Kiinteistöyhtiön liiketapahtumat

Kiinteistöyhtiön liiketapahtumat koostuvat menoista ja tuloista, kuten muissakin yhtiömuodoissa. Menot koostuvat vuokrasta, isännöinti- ja kiinteistönhoitopalvelujen ostosta, palkoista jne. Tulot muodostuvat mm. kuukausittain maksettavista hoito- ja pääomavastikkeista, käyttökorvauksista ja vuokratuloista. Rahoitustapahtumia ovat pankkitililtä lähtevät ja sinne tulevat tapahtumat sekä mm. pääomansijoituksista ja -palautuksista sekä voitonjaosta aiheutuvat maksut. Kiinteistöalalla käteiskassan käyttö on hyvin harvinaista, rahaliikenne kulkee lähinnä pankkitilin kautta. Pankkitililtä seurataan rahoitustapahtumien muutoksia, toisin sanoen tuloja ja menoja. Menoihin liittyen tililtä tarkistetaan, onko siellä rahaa maksuja varten. Yrityksen tai yhtiön sisäiset siirrot eivät ole liiketapahtumia. Tällaiset, esim. kustannuspaikkojen väliset siirrot, ovat tavallisempia suuremmissa vuokratiloyhtiöissä. (Suulamo 2016, 29-30,69.)

Kiinteistöyhtiön maksutapahtumat voivat usein olla ko. tilikaudelle kuulumattomia. Esim. vuokraa voidaan maksaa etukäteen. Tällöin maksutapahtuma kirjataan sille kuulevalle kaudelle eli jaksotetaan. Usein normaalit hoitomenot, jotka toistuvat vuosittain, kuten sähkö, vesi tai palvelut, jaksotetaan tilikaudelle kuluksi. Sen sijaan pitkävaikutteisista hyödykkeistä johtuva menot, kuten tontti, rakennus tai liittymismaksut, kirjataan taseeseen päättyville tileille. Ne siis aktivoidaan. Näistä kuluista omaisuuseriin kuuluvat menot kirjataan poistomenettelyn avulla tilikaudelle kuuluva osuus. (Suulamo 2016, 40-41.)

Kiinteistöyhtiöillä arvonnisäveroa maksetaan suuresta osasta kulutushyödykkeitä. Myös monet yhtiöiden hankkimista palveluista, kuten isännöinti, kiinteistönhuolto tai siivous, ovat arvonnisäverollisia. Kiinteistöyhtiöllä on oikeus vähentää kiinteistöä varten hankittujen tavaroiden tai palvelujen sisältämä arvonnisävero. Tämä edellyttää sitä, että hankinta kohdistuu huoneistoon, jonka osalta yhtiö on hakeutunut arvonnisäverovelvolliseksi. Yhtiöllä voi samanaikaisesti olla sekä huoneistoja, joista voi vähentää arvonnisäveron,

että huoneistoja, joita ei ole haettu arvonlisäverovelvolliseksi eikä näin ollen niihin kohdistumien menojen arvonlisäveroa voi vähentää. (Suulamo 2016, 85-86, 152-153.) Kiinteistöyhtiön tuloslaskelma on kuvattu liitteessä 1.

Talousarvio kiinteistöyhtiössä

Talousarvion eli budjetin laatiminen kuuluu kiinteistöosakeyhtiön isännöitsijän ja hallituksen tehtäviin. Talousarviossa esitetään euromääräisesti, mitä yhtiössä tehdään tulevan tilikauden aikana. Arvioitaviin tuloihin ja menoihin kuuluvat mm. hoitovastike, pääomavastike ja muut osakkailta perittävät maksut. Kiinteistöyhtiössä talousarvion tavoitteen asettelu voi kohdistua esimerkiksi vastikkeen määrittämisen. Talousarviossa on otettava huomioon myös pidemmän tähtäimen suunnitelmat yhtiön tuloista ja menoista. Talousarvio laaditaan kuitenkin tilikausittain. Yhden tilikauden kattava talousarvio on yleensä käytännössä tuloslaskelman muotoon laadittu arvio seuraavan tilikauden tuloslaskelmasta. Talousarviossa vastikkeet ja niillä katettavat menot esitetään erikseen, jaettuna esimerkiksi hoitovastikkeisiin ja pääomavastikkeisiin. (Suulamo 2016, 355-357.)

Talousarviossa hoitomienot jaetaan eriin kustannusten mukaisesti. Jos talousarvio tehdään tuloslaskelmakaavion mukaisesti, ensimmäinen erä ovat henkilöstökulut. Näihin kuluihin kuuluvat palkkojen lisäksi mm. hallituksen kokouspalkkiot. Toinen erä ovat hallintokulut, joihin budjetoidaan maksut, jotka suoritetaan ulkopuoliselle asiantuntijalle, kuten isännöintiyritykselle, tilintarkastustoimistolle tai lakimiehelle. Käytön ja huollon kulut käsittävät mm. arvioidut kiinteistönhoitoyritykselle suoritettavat maksut käytön ja huollon palveluista. Nämä kulut sisältävät myös mm. sähkö- ja puhelinkulut. Käytön ja huollon kuluihin eivät kuitenkaan kuulu suuremmat korjauskulut, vaan ne budjetoidaan erikseen korjauskuluihin. Ulkoalueiden hoitokulut aiheutuvat kiinteistöyhtiön pihan hoidosta ja ylläpidosta. (Suulamo 2016, 360-362.)

Muita kiinteistön hoitokuluryhmiä ovat mm. siivous, lämmitys, vesi- ja jätevesi, sähkö ja kaasu, jätehuolto. Myös vahinkovakuutukset, kiinteistövero, vuokrat ja korjaukset kuuluvat kiinteistön hoitokuluihin. Talousarviossa on syytä huomioida myös mm. hoitolainojen lyhennykset ja niiden korot. (Suulamo 2016, 362-363.)

2 JOHDON RAPORTOINTI

2.1 Laskentatoimi

Laskentatoimen tehtävä on kerätä ja tuottaa luotettavaa tietoa yrityksen talouden tilasta, jonka perusteella yritys voi toimia ja tehdä päätöksiä. Laskentatoimi jaetaan kahteen osa-alueeseen: rahoittajien laskentatoimeen ja johdon laskentatoimeen. Näistä voidaan käyttää myös nimitystä ulkoinen laskentatoimi ja sisäinen laskentatoimi. Rahoittajien laskentatoimessa näkökulma on rahoittajien ja muiden ulkopuolisten sidosryhmien puolella. Sen tarkoituksena on antaa kuva yrityksen taloudellisesta asemasta ja tuloksesta. Tämä näkökulma palvelee rahoittajia ja muita sidosryhmiä, kuten asiakkaita tai julkista valtaa. Rahoittajien laskentatoimea säätelevät normistot ja se on siten eri yrityksillä hyvin samankaltaista. (Ikäheimo ym. 2012, 12-14.)

Johdon laskentatoimi on yrityksen sisäistä talouden hallintaa. Se palvelee erityisesti yritysjohton tarpeita. Johdon laskentatoimen tuottaman tiedon sisällön ja ajoituksen määrittelee yritys itse. Johdon laskentatoimeen kuuluvat olennaisesti menneen ajan raportoinnin lisäksi myös tulevaisuuden ennusteet yrityksen tuloista ja menoista. (Ikäheimo ym. 2012, 15-16.)

Tässä tutkimuksessa keskityn johdon laskentatoimeen ja erityisesti yrityksen talouden raportointiin.

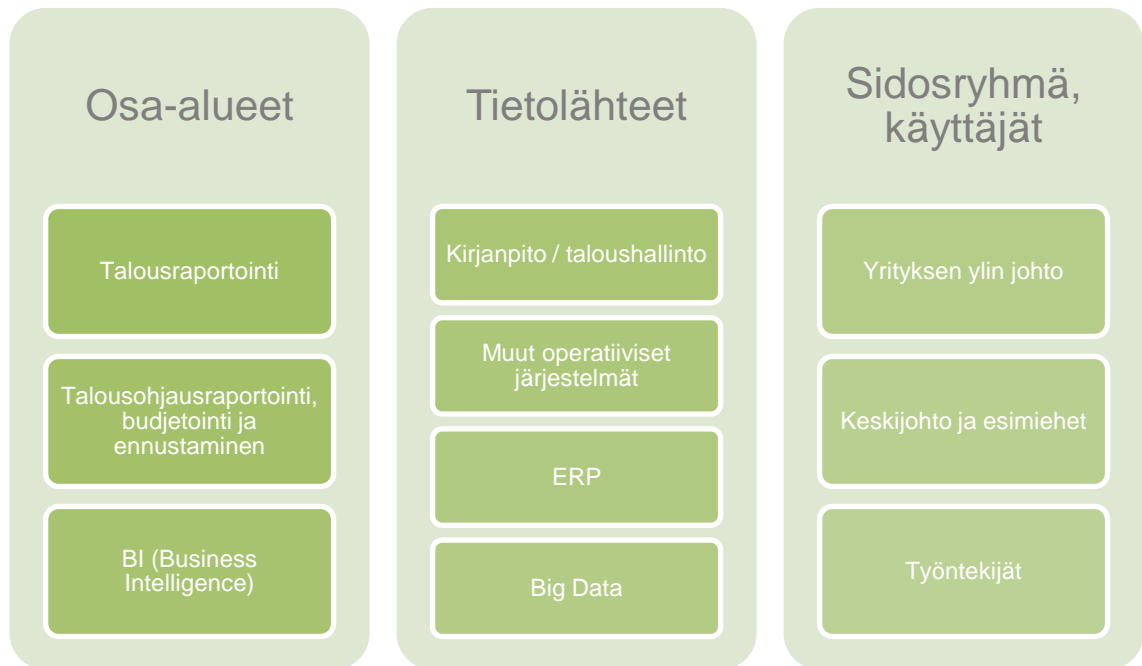
2.2 Johdon laskentatoimi ja raportoinnin tehtävät

Johdon laskentatoimi osana taloushallintoa on yksi organisaation tukitoiminnoista ja prosesseista. Yleisimmin taloushallinto palvelee ylintä johtoa päätöksenteossa. Raportoinnin avulla voidaan seurata, mihin suuntaan yrityksen talous ja toiminta ovat kehitymässä ja miten sen itselleen asettamat tavoitteet ovat toteutuneet. Raportoinnin tulee tuottaa tietoa sekä menneestä että nykyisestä ja tulevasta taloudellisesta tilanteesta. Raportoinnin tuottaman tiedon analysointi auttaa yrityksen johtoa reagoimaan ja ennakoidaan tuleviin markkinatilanteisiin. Vaikka normaalisti raportoidaan menneitä tapahtumia, on ennakoiti tullut entistä tärkeämmäksi raportoinnin ulottuvuudeksi. Menneiden tapahtumien analysointi ja raportointi luovat pohjaa tulevalle. (Raudasoja & Johansson 2009, 20-22.)

Yrityksen sisäinen talouden raportointi muodostuu sen perusteella, mitä yrityksen johto toivoo sen sisältävän. Raportoinnin avulla yrityksen johto saa mahdollisimman tarkan kuvan yrityksen kannattavuudesta, vakavaraisuudesta, maksuvalmiudesta ja asetettujen tavoitteiden saavuttamisesta (Syväänperä & Lindfors 2014, 9). Johdon laskentatoimen voidaan katsoa antavan tietoa yrityksen päätöksentekoa, ihmisten ohjaamista ja resurssien varmistamista varten. Johdon laskentatoimella voidaan myös tuottaa tietoa kilpailijoista ja muista organisaation ulkopuolisista kohteista, jotka kiinnostavat yrityksen johtoa. (Ikäheimo ym. 2012, 140-141.)

Jotta laskenta olisi tavoitteellista, olisi sen syytä pohjautua yrityksen visioon tai strategiaan. Vision ja strategian ollessa selkeä, määritetään mittarit, joiden avulla pystytään konkreettisesti laskemaan arvot mittaamaan näiden tahtotilaa. Mittareille on myös asetettava tavoitteet. Mittareilla mitataan, päästäänkö tavoitteeseen vai pitääkö strategiaa muuttaa. Strategian tulisi ohjata yrityksen lyhyen tähtäimen suunnittelua. Budjetointi on tämän suunnittelun talouslukujen yritys- ja tulosyksikkötasolla tehtävää talouslukujen arviota. (Ikäheimo ym. 2012, 141-142.)

Johdon raportointi voidaan jakaa kolmeen osa-alueeseen yrityksen käyttötarpeesta riippuen: talous- ja tuloraportointiin, talousohjauksen raportointiin ja liiketoimintatiedon hallintaan ja analysointiin (Lahti & Salminen 2014, 177).



Kuva 1. Sisäinen raportointi (Lahti & Salminen 2014, 177).

Talous- ja tuloksetraportointi koostuu esimerkiksi säännöllisistä raporteista, joita tuotetaan laskentajärjestelmistä. Näitä on talousarvion kuukausittaiset toteutumisvertailut. Säännöllisiä raportteja ovat myös johdolle ja ylemmille päätöksentekijöille laadittavat osavuosikatsaukset, joihin kerätään tietoa säännöllisistä raporteista ja muista lähteistä. (Raudasoja & Johansson 2009, 24.)

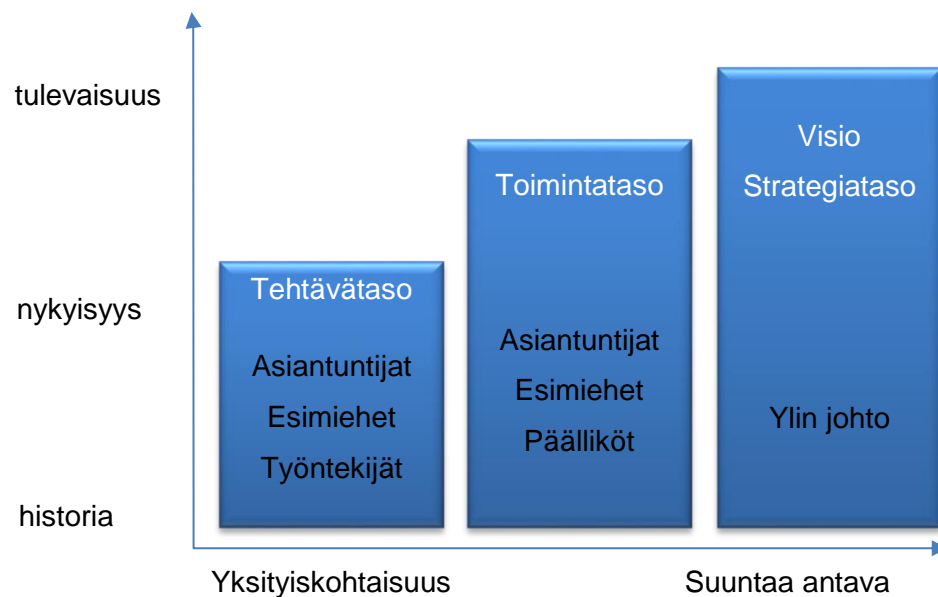
Talousohjauksen raportointi tarkoittaa yrityksen taloudellisen tilan analysointia ja strategisten mittareiden seurantaa. Yleensä se sisältää ainakin vakioitun sisäisen talousraportoinnin, johdon kuukausiraportoinnin sekä budjetointiprosessin ja ennustamisen. Monet ulkoisen laskentatoimen luvuista saadaan sisäisen laskennan luvuista, toisin sanoen kirjanpidon tositteille syötetyistä tiedoista. Taloushallinnon järjestelmissä sisäinen laskenta onkin integroitu tiiviisti ulkoiseen laskentaan. Mm. tilikartan määritykset suuntaavat kustannusten seurantaa. Nykyaikaisessa integroidussa taloushallinnossa pyritäänkin yhteen lukuun joka paikassa, jolloin esim. ulkoisen laskennan lukuja ei erikseen siirretä sisäisen laskennan järjestelmään. Integroidussa ympäristössä on siis vain yksi laskentajärjestelmä. (Lahti & Salminen 2014, 177-179.)

Business Intelligence (BI) tarkoittaa eri lähteistä hankittua liiketoiminnan kannalta oleellista tietoa, jonka perusteella yritys tekee oikeita päätöksiä. Sen on tarkoitus auttaa yritystä ennakoimaan tulevaa. BI:n tavoitteena on antaa näkemys siitä, mitä tulevai-

suus tuo tullessaan. Se tuottaa tarvittavaa tietoa liiketoimintaympäristön tulevaisuuden kehittämisestä. Ongelmana tiedon käyttämisessä ei yleensä ole se, että tarvittavaa tietoa ei saisi. Tietoa on tarjolla suuri määrä, haasteellisinta on löytää juuri se tieto, mikä yrityksen kannalta on merkityksellisintä. (Laitala 2003.)

2.3 Raportoinnin kriteerit

Toimivan raportoinnin edellytyksinä käytettävän tiedon osalta voidaan pitää ainakin tiedon oikeellisuutta, oleellisuutta, oikea-aikaisuutta, ymmärrettävyyttä sekä sitä, miten tieto kohtaa käyttäjän. Yrityksen tarvitsevan seurantatiedon yksityiskohtaisuus ja syvyys vaihtelevat organisaatiotasojen mukaan. Tärkeää on, että kukin tiedon käyttäjä saa tarvitsemansa tasoista tietoa. Liian suuri määrä tietoa on vaikeaa hahmottaa ja toisaalta mielenkiinto säilyy, kun tieto koskettaa omalta osalta tärkeitä asioita. (Raudasoja & Johansson 2009, 22-23.)



Kuvio 2. Raportointitasot sisäisessä raportoinnissa (Alhola & Lauslahti 2005, 175).

Eri raportointitasoilla vastataan erilaisiin johtamisen kysymyksiin. Visio- ja strategiatason seurannassa analysoidaan, onko yritys oikeassa suunnassa tarkasteltaessa pitkän aikavälin visiota ja tavoitteita. Toimintatason seurannassa tarkastellaan, miten yrityksen

rahat riittävät suunnitelmien toteuttamiseen, onko yrityksen vakavaraisuus ja kannattavuus kunnossa ja onko kasvun edellytykset olemassa. Tehtävätason raportointi painottuu päivittäisen toiminnan tehokkuuden ja laadukkuuden seuraamiseen.

2.3.1 Budjetointi

Budjetoinnin tarpeita ja tavoitteita olisi hyvä tarkastella yrityksessä kriittisesti ja osana yrityksen muuta ohjaus- ja suunnittelujärjestelmää. Budjetointiprosessin tehokkuutta arvioitaessa voi nostaa esiin esim. kysymyksiä: Onko budjetti linjassa yrityksen strategian kanssa, tuottaako budjetti hyödyllistä tietoa vai käyttääkö budjetointiprosessi turhaan henkilöstöresursseja, onko budjetointi aidosti operatiivista toimintaa tukevaa vai onko pääpaino laskentateknisissä tehtävissä, onko budjetoinnin taso sopiva, syntykö budjetoinnin lopputuloksena sellaisia selkeitä tavoitteita, joihin organisaatio on valmis sitoutumaan ja mahdollistaako budjetti poikkeamien havaitsemisen ja niihin reagoimisen. (Ladvelin 2017, 2.)

Budjetointi voi olla kiinteää tai muuntua tilikauden aikana ulkoisten muutosten mukaan. Yleisesti käytettyjä budjetointitapoja ovat kiinteä, tarkistettava, rullaava ja liukuva budjetti. Nimensä mukaisesti kiinteä budjetti laaditaan kertaalleen ennen tilikauden alkua ja sen luvut pysyvät samana tilikauden loppuun saakka. Toteutuneita lukuja tarkastellaan alkuperäistä budjettia vasten. Tarkistettava budjetti laaditaan ennen tilikauden alkua, mutta siihen tehdään tarkistuksia tilikauden aikana esim. neljännesvuosittain. Rullaava budjetti on lähellä tarkistettavaa budjettia, mutta siinä lisätään kunkin kuukauden tai vuosineljänneksen jälkeen uusi vastaava kausi. Rullaavaa budjettia käytetään yrityksissä, joiden liiketoimintaan vaikuttavat markkinoiden vaihtelevat tilanteet voimakkaasti. Rullaavaa ennustetta tehdään eri yrityksissä eri tavoin. Useimmissa yrityksissä ennuste tehdään lähimmille kuukausille tarkasti ja sen jälkeisille kuukausille karkeammin. (Ikäheimo ym. 2012, 181-183.) Liukuva budjetti sopii hyvin yrityksille, joiden toiminta-aste vaihtelee kuukausittain. Liukuvassa budjetissa kiinteät kulut budjetoidaan yleensä vakiomääräisenä, mutta muuttuvat kulut päivitetään toiminta-asteen mukaan ja budjetti elää siten koko tilikauden ajan. (Syvänperä & Lindfors 2014, 15-16.)

Monissa yrityksissä on tänä päivänä tarpeen elää muuttuvan markkinatilanteen mukaan. Joustavat budjetit ovat yksi vastaus nopean reagoimisen tarpeeseen. Budjetin joustavuutta voi lisätä mm. budjetointi- ja budjetinseurantatyökaluja kehittämällä. Erilaisia budjettiskenaarioita voidaan valmistella etukäteen, esim. optimistinen, neutraali ja pes-

simistinen budjettiskenaario. Jo budjetointivaiheessa on hyvä valmistautua tuleviin riskeihin ja mahdollisuuksiin valmistelemalla varaukset rahoitus- ja investointibudjetteihin. (Ladvelin 2017, 4-5.)

Budjetin pohjana voidaan käyttää ns. nollapohjaa. Mikäli yrityksen aiemmin toteutuneista luvuista ei ole tietoa, budjetoitava tieto on kerättävä arvioihin ja hankittuun tietoon perustuen. Tietolähteinä voi tällöin olla esimerkiksi sopimukset, jotka on tehty asiakkaiden ja tavarantoimittajien kesken, erilaiset tilastot toimialasta sekä kaupparekisteristä saatavat tilinpäätökset kilpailevilta yrityksiltä. Tällainen budjetinlaatiminen on varsin työlästä. (Syvänperä & Lindfors 2014, 16.)

Yleensä budjetin luvut perustuvat edellisen vuoden lukuihin. Luvut saadaan usein helposti kirjanpito-ohjelmista ja ne voidaan siirtää esimerkiksi excel-ohjelmaan budjettipohjaksi. Jos yritys tekee budjetin tulosyksiköittäin tai kustannuspaikoittain, näille tehdään omat budjettipohjansa niiden toteutuneiden lukujen perusteella. (Syvänperä & Lindfors 2014, 16-17.)

Budjetteja voidaan laatia eri osa-alueiden mukaan osabudjetteihin. Näitä osia ovat mm. myyntibudjetti, osto- ja tuotantobudjetti, henkilöstökulubudjetti ja investointibudjetti. Koska kiinteistöyhtiöiden liiketoiminta koostuu suurimmaksi osaksi vuokratuotoista, vastike- ja huoltokuluista, tässä työssä ei käydä niitä tarkemmin läpi.

Budjetointi on tärkeä osa yrityksen toiminnan seuraamista ja suunnitelmallisuutta, mutta se on saanut osakseen myös kritiikkiä. Budjetin laatiminen on iso prosessi, joka vie paljon aikaa ja siten myös hyvin paljon työtunteja. Kritisoijien mukaan budjetti on vanhentunut jo valmistuessaan, koska markkinoiden kehitystä ja kustannustasoa ei välttämättä pystytä ennustamaan tarkasti pitkälle tulevaisuuteen. (Ikäheimo ym. 2012, 183.)

Budjetoinnin kritiikki kohdistuu myös sisäiseen politikointiin, mitä saattaa esiintyä yrityksen yksiköitten kesken. Väitteen mukaan siis yksiköt pyrkivät budjetoimaan todellista enemmän menoja, jos ne uskovat, että niiden budjettia leikataan tilikauden loppuvaiheessa yrityksen yhteisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Näin yksiköt varmistavat toimintansa jatkumisen samalla tasolla. Yksiköt voivat myös käyttää kaiken budjetoidun rahan, vaikka tilanne ei sitä vaatisi. Yksiköiden välinen kilpailu saattaa joskus kärjistyä budjetoinnin myötä. (Ikäheimo ym. 2012, 183.)

Budjetoinnin sanotaan voivan myös hidastaa tai estää mielekkäiden investointien tekemistä, mikäli niitä ei ole osattu laskea budjettiin. Aiempien vuosien lukujen ottaminen

budjetin pohjaksi estää osaltaan myös strategisten tavoitteiden ja ulkoisten vertailukoh-
tien huomioonottamista. Budjetointi on kuitenkin säilynyt keskeisenä taloudellisen ja
toiminnallisen ohjauksen välineenä. (Ikäheimo ym. 2012, 183). Kriitikki on tärkeää, jotta
kehitystä tapahtuisi. Uudet, joustavammat budjetointitavat vastaavat osittain kritiikkiin jo
nykyisellään. Budjetoinnissa on käytettävissä erilaisia tapoja ja malleja ristiin ja yhdes-
sä. Kullekin yritykselle sopivin vaihtoehto eroaa yritysten toiminnan, koon ja luonteen
mukaan.

2.3.2 Seurantaraportit

Yrityksen tavoitteiden toteutumista ja tehtyjen suunnitelmien mukaan toimimista var-
mistaakseen se tarvitsee jonkinlaisen seurantajärjestelmän. Seurantajärjestelmään
kuuluu aina vähintään tavoitteiden asettaminen. Seurantaraporttien avulla yritys ja sen
johto näkevät, miten yritys on toiminut ja poikkeako sen toiminta asetetuista tavoiteta-
soista. Seurantajärjestelmän avulla voidaan huomata poikkeamat suunnitellussa budje-
tissa jo aikaisessa vaiheessa ja samalla luoda pohja korjaaville toimenpiteille. Budjetti-
seurannassa verrataan laadittuja budjetteja toteutuneisiin lukuihin. Kun havaitaan poik-
keama, analysoidaan se ja tehdään mahdolliset korjaavat toimenpiteet. (Syvänperä &
Lindfors 2014, 76.)

2.4 Raporttien ajoitus

Raportoimisen sisältö ja tiheys riippuvat yrityksen toimintakentästä. Millaisia raportteja
se tarvitsee ja kuinka usein sen täytyy ohjata toimintaansa päästäkseen tavoitteeseen-
sa. Nykyiset kirjanpidon ohjelmat mahdollistavat monenlaisen raportoinnin. Yrityksen
on tunnistettava sen tarpeet ja valittava juuri sille soveltuvat asiat tarkkailun piiriin. Ra-
porttien tuottamisessa onkin syytä pohtia sekä raporttien tietosisältöä, yksityiskohtai-
suutta, ulkoasua ja välitystapaa, että raportoinnin tiheyttä. (Syvänperä & Lindfors 2014,
77.)

Raportoitavan tiedon yksityiskohtaisuus riippuu siitä, mikä organisaation taso tarvitsee
sen tarjoamaa tietoa. Yritysjohdo tarvitsee kokonaisnäkemyksiä, kun taas esimerkiksi
myynnistä vastaava henkilö tarvitsee tarkkoja tuote- ja asiakaskohtaisia myyntitietoja.
(Syvänperä & Lindfors 2014, 77.)

Raporttien tulisi toimia apuna budjettipoikkeamien havaitsemiseen ja korjaavien toimenpiteiden aloittamiseen. Hyvässä raportissa on siten tilaa myös kommenteille, jotta budjettipoikkeamien syiden analysointi tulisi dokumentoitua samoin kuin johtopäätökset poikkeamista. Näin myöhemmin voidaan tarkistaa, onko suunnitellut korjaustoimenpiteet suoritettu ja onko niiden vaikutus ollut toivottu. Raporttien tarkoituksena ei siis ole vain virheiden etsiminen ja mahdollisten syyllisten osoittaminen. (Syvänperä & Lindfors 2014, 77.)

Kuukausiraportointia hyödyntävät usein yrityksen johdon lisäksi yksittäiset työntekijät sekä organisaation ulkoiset sidosryhmät, kuten asiakkaat ja yhteistyökumppanit. Asiakkaat voivat toivoa esimerkiksi raportointia kustannuksista erittelyineen, palvelutasosta ja laadusta. Yhteistyökumppaneille tärkeitä voivat olla yhteisten palveluprosessien kustannustehokkuutta ilmaisevat luvut. (Alhola & Lauslahti 2004, 175)

Kuukausiraportin rakenteita määrittelevät tehdyt suunnitelmat. Myös organisaation taso ja toiminto vaikuttavat raportointiin. Joissakin yrityksissä raportointi voi olla täysin mittaristoon ja signaaleihin perustuvaa, kun taas toisissa yrityksissä informaatio voi olla hyvinkin laaja. Alhola & Lauslahden mukaan kuukausiraportoinnin rakenne sisältää esimerkiksi tekstiosuuden, jolla analysoidaan lyhyesti tarkastelukuukauden tapahtumat, läpikäydään yrityksen toimintaan vaikuttavia ulkoisia ja sisäisiä muutostekijöitä sekä kerrotaan, mihin ollaan menossa. Tulokorttiosassa voivat olla menestystekijämittarit, strategiset kehitysprojektit, strategisten päätösten seuranta ja investoinnit. Taloudellisessa osassa voivat olla yrityksen talouden kehitys ja tavoitteiden toteutuminen. Näistä kertovat luvut saadaan tuloksesta ja taseesta. Kuukausiraportteja käydään usein läpi yrityksen johtoryhmän kokouksissa. (Alhola & Lauslahti 2004, 174-175, 192-193.)

Neljännesvuosiraportointi on kuukausiraportointia laajakantoisempaa. Menneiden tapahtumien lisäksi se sisältää usein myös strategian seurannan. Neljännesvuosiraportoinnissa seuranta kohdistuu yhtä raportointikuukautta pidempään aikaväliin ja yksittäisten kuukausien mahdolliset heilahtelut eivät ole niin tarkkaan analysoituja. Tällaisia pidemmän aikajakson seurattavia asioita ovat esimerkiksi kehityskustannukset. Yleisesti strategiaraportoinnissa on oleellista tunnistaa kehityksen suunta. Suuntaa voidaan havainnollistaa raportissa nuolien tai trendiviivojen avulla. Raportoinnissa on myös tärkeää vertailla ja analysoida strategiasuunnitelman tavoitteita, toteumia ja ennusteita keskenään. (Alhola & Lauslahti 2004, 176-178.)

2.5 Tietotekniikan hyödyntäminen raportoinnissa

Tietojärjestelmien ja eri seurantajärjestelmien kehittyessä yrityksen toimintaa on mahdollista valvoa hyvin reaaliajassa. Raja laskentajärjestelmien ja muiden toiminnanohjausjärjestelmien välillä alkaa hävitä. Budjetointiprosessi voi olla rullaava eikä sidoksissa budjettiaikatauluihin. Rullaavasti päivitettävät ennusteet usein päivitettävät budjetit mahdollistavat nopeamman reagoinnin muuttuvassa toimintaympäristössä. (Ladvelin 2017, 5.)

Budjetoinnin työkaluina perinteinen Excel on usein hyvä ja joustava työkalu, mutta sen käytössä on usein rajoitteita, kuten läpinäkyvyyden puute, virhealttius, tehottomuus ja joustamattomuus. Excel-sovellusten integrointi muihin järjestelmiin ei aina suju. Excel on työkaluna myös riittämätön budjettipoikkeamien seuraamiseksi ja raportoimiseksi. Kehittyneemmällä järjestelmällä on helppo seurata suoriutumista eri tasoilla ja porautua ylätasoon tapahtumista yksityiskohtiin. Kehittyneemmät työkalut mahdollistavat myös budjetoinnin useammalla eri ulottuvuudella kuin Excel. Yksi huomattava ero on siinä, miten kehittyneemmällä työkaluilla budjetoinnin fokus saadaan lukujen tuottamisesta niiden analysointiin. (Ladvelin 2017, 5-6.)

Nykyiset taloushallinnon ohjelmistot tarjoavat paljon työkaluja raportointiin. Mm. Lemonsoft ja Procountor ovat luoneet mahdollisuuden automaattisiin raportteihin tietokannastaan. Procountorissa voi seurata esimerkiksi yrityksen pankkitilin käyttöä sekä tuloksen kehitystä. Lemonsoft tarjoaa asiakkailleen monipuolisia raportteja ja ohjelmassa on mahdollista seurata myös eri kustannuspaikkojen tietoja. Vanha kirjanpitojärjestelmä Tikon tarjoaa myös selainpohjaisen NetTikon-tuoteperheen, jolla yritykset voivat hoitaa päivittäiset taloushallinnon rutiinit nopeasti ja helposti. NetTikon tuoteperhe sisältää myös raporttisovelluksen, jolla voi tuottaa ajantasaisia raportteja muun muassa myynti ja ostoreskontran tapahtumista sekä porautua raporteilta yksittäisiin tositteisiin. Raportit saa myös Excel-muotoisina, jolloin niiden analysointia voidaan jatkaa Excelin työkalujen avulla.

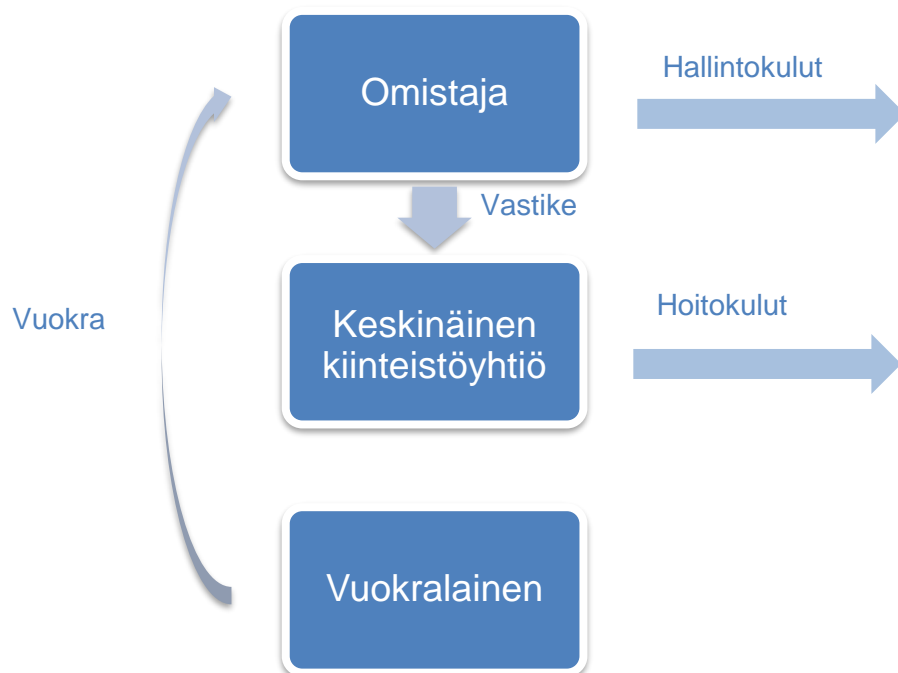
3 TUTKITTAVAN YRITYKSEN RAPORTOINTI

Tutkittava yritys on pohjoismainen suuri kiinteistöyritys päivittäistavarakaupan alalla. Yritys vuokraa tiloja ja liikepaikkoja mm. Suomessa. Konsernirakenteeltaan se jakaantuu tarkastelemaltani osalta yhteen suureen holdingyhtiöön ja neljään pienempään. Suurimmalla holdingyhtiöllä on hallittavanaan n. 40 kiinteistöä, pienemmillä hallittavia kiinteistöjä on 1-3 kappaletta. Holdingyhtiöllä tarkoitetaan hallintayhtiötä, osakeyhtiötä tai kommandiittiyhtiötä, joka osake-enemmistön omistuksen perusteella voi päättää toisen yrityksen liiketoiminnasta. Holdingyhtiön tarkoitus voi myös olla omistaa omaisuutta, kuten kiinteistöjä, patentteja, osakkeita tai tavaramerkkejä. Holdingyhtiö huolehtii omistamistaan yrityksistä, mutta ei hoida päivittäisiä asioita yrityksissä. (Investopedia.)

Tilitoimisto toimittaa yritykselle kuukausittain kassavirtaraportin, jossa on liiketoiminnoittain jaoteltu emoyritysten ja tytäryritysten tilitapahtumat edellisen kuukauden ajalta. Neljännesvuosittain eli kvartaaleittain yritykselle toimitetaan lisäksi raportti, joka sisältää budjetin, ennusteet ja toteumat edellisen kolmen kuukauden jaksolta. Nämä raportit tehdään Excel-ohjelmalla.

3.1 Raportoinnin tarpeet kiinteistöyrityksessä

Keskinäisen kiinteistöyhtiön liiketoiminnan tapahtumat kulminoituvat vahvasti vuokriin. Osakkeenomistaja maksaa kiinteistöyhtiölle vastiketta. Vastike kattaa kiinteistön huoltomenoja, kuten sähkönkulutuksen, tarvittavat korjaukset, siivouksen ja muun ylläpidon. Vastike voi olla luonteeltaan hoitovastike, jolloin sillä katetaan mm. kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta sekä perusparannuksista ja uudistuksista aiheutuneita menoja, joilla kiinteistö ja rakennus saadaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia. Vastike voi olla myös kuluperusteinen, jolloin yhtiöjärjestyksen mukaisesti osakkeenomistaja suorittaa yhtiölle maksun esimerkiksi käytettyä vedestä, lämpimästä vedestä, sähköstä lämmityksestä.



Kuvio 3. Keskinäisen kiinteistöyhtiön rahan kierto

Vuokranantaja perii vuokralaiselta vuokraa kiinteistön hallintaa vastaan. Vuokra sisältää pääomavuokran, joka on yleensä suoraan vuokrasopimuksella määrätty kiinteä summa, jonka korotukset ovat vuokrasopimuksen mukaisesti joko elinkustannusindeksiin sidottuja tai muun korotusperusteen mukaan sovittuja. Hoitovuokran tarkoituksena on yleensä kattaa kiinteistön hoitokulut. Hoitovuokra ei ole kiinteä summa, vaan se voi muuttua toteutuneiden kulujen mukaisesti.

3.2 Raportoinnin nykytila ja haasteet tutkittavassa yrityksessä

Tutkittavalle yritykselle tuotetaan tilitoimistossa säännöllisesti raportteja sekä kuukausitasolla että vuosineljänneksittäin. Kuukausitasolla seurataan kassavirran tapahtumia, toisin sanoen yrityksen pankkitilin tuloja ja menoja. Tapahtumat kirjataan Exceliin käsitönnä kuukauden tiliotteesta. Tapahtumat jaetaan kiinteistöyhtiön tilikartan mukaisesti pääoma- ja hoitovuokratuloihin, operatiivisiin ja hallinnollisiin tapahtumiin. Kuukausittaisissa kassavirtaraporteissa merkitään kunkin kiinteistöyhtiön ja sitä hallinnoivan holdingyhtiön tulot ja menot omille sarakkeilleen Excelissä. Kiinteistö- ja holdingyhtiön eli emon ja tyttären tapahtumat summataan myös yhteen ja lopuksi kaikki emoytäriryppäät summataan yhteen ylemmän emoyhtiön luvuiksi. Kiinteistöyhtiön ja sen

emoyhtiön hoitomenot täsmäytetään perittyihin hoitovuokriin. Toisin sanoen kiinteistöyhtiön sellaisten operatiivisten kulujen yhteissumma, jotka koostuvat esimerkiksi kiinteistön huollosta, kiinteistöverosta ja kiinteistön vakuutuksesta, löytyy ns. vastatapahtumana emoyhtiön tapahtumista. Tämä vastaa kiinteistöyhtiöiden rahan kiertoa, jossa kiinteistöyhtiön juoksevat kulut peritään emoyhtiöltä, joka taas saa kulujen mukaisesti vuokralaiselta vastiketta kiinteistöstä.

Kassavirtaraportit tuotetaan syöttämällä käsin luvut Exceliin pankin tiliotteen mukaisesti. Toisin sanoen kuukauden reaaliset tilitapahtumat tulevat raportoitua niiden tiliointien mukaan. Yrityksen osto- ja myyntitapahtumia ei ole kuukausittain normaalitilanteessa paljon. Tapahtumat ovat paljolti samankaltaisia kuukaudesta toiseen. Näin ollen tapahtumien käsin kirjaaminen ei ole valtavan aikavievää. Kun ostotapahtumia on moninkertainen määrä normaaliin verrattuna, niiden syöttäminen Exceliin vaatii aikaa ja tarkkuutta. Tapahtumat jaotellaan operatiivisiin ja hallinnollisiin ja niiden ryhmien alla myös tarkemmalla tasolla muun muassa suunniteltuihin korjauksiin, yllättäviin korjauksiin ja ylläpitotoimiin. Tällöin tapahtumien syöttäminen Exceliin oikealle tilille vaatii avuksi osto- ja myyntilaskuohjelman historiatietoja, toisinaan myös kirjanpidon pääkirjaa. Kassavirtaraporttiin kirjataan kyseessä olevan kuukauden muutokset nimenomaan pankkitilillä, jolloin kirjanpidon tilikausi ei suoraan tuo oikeaa tietoa tapahtumista.

Raporttia täytettäessä täsmätään joka kiinteistön tai holdingyhtiön kohdalla pankkitilin summa kuukauden viimeisen tapahtuman jälkeen Excelin pankkitilin loppusummaan. Raportissa myös tarkistetaan tietojen syöttämisen jälkeen tytär- ja emoyhtiöiden sisäisten siirtojen summautuminen nolaksi koko yritysryppään osalta. Väärien tai vääristyneiden tietojen päätyminen raporttiin pyritään siis minimoimaan tarkistusten avulla. Kuukausittaiset kassavirtaraportit sisältävät näin ollen lähes luotettavia tietoja asiakkaan tarkkailtavaksi.

Kvartaaliraportit

Vuosineljänneksittäin tilitoimisto tuottaa yritykselle kvartaaliraportin, jossa esitetään tietoja huomattavasti kassavirtaraporttia laajemmin. Kvartaaliraportti sisältää tiedot kyseessä olevan vuosineljänneksen liiketapahtumista sekä budjettiseurantatiedot. Raportissa esitetään taseen ja tuloslaskelman mukaiset liiketapahtumat kiinteistöittäin sekä kiinteistöjen holdingyhtiöittäin. Luvut summataan lopuksi koko konsernin tasolla. Raportti vastaa muodoltaan pitkälti kiinteistön tuloslaskelmaa ja tasetta.

Raporttia varten yrityksen vuosittaiset kulut jaksotetaan niiden tilitapahtumien osalta, jotka eivät jakaudu tasaisesti kuukausittain. Näitä ovat mm. lainojen korot, kiinteistön vakuutusmaksut, tilintarkastuskulut ja tuloverot. Myös poistot kirjataan jaksotuksiksi raporttia varten.

Yrityksen kirjanpito tehdään Tikon-kirjanpito-ohjelmalla. Jaksotukset kirjataan vuosineljänneksen viimeiselle päivälle. Kun kaikki jaksotukset on suoritettu, tehdään tuloslaskelmaa ja tasetta hyväksi käyttäen keskinäisten erien eliminointia ja oman pääoman eliminoinnit. Käytännössä silloin konsernin sisäiset lyhytaikaiset saamiset ja velat eliminoidaan niiltä osin kuin se on mahdollista. Oman pääoman eliminoinnissa konsernin sisäisten tytäryritysten omistus eliminoidaan vähentämällä niiden hankinta-ajankohdan mukaisesta omasta pääomasta hankintameno.

Kun raportin alustavat toimenpiteet on tehty, luvut tallennetaan Excel-raportointipohjaan. Kvartaaliraporttiin syötetään myös budjettiluvut. Budjettiluvut on tuotettu ennen raportoitavan kvartaalin alkua aiempien tulojen ja menojen mukaisesti sekä sen tiedon valossa, mitä tulevien tulojen ja menojen suuruus tulee olemaan. Esimerkiksi lainojen korkomenot lyhennysten jälkeen tehdään laskelmilla, kuin myös tuloverojen suuruudet. Vuokratuotot ovat vuoden sisällä melko muuttumattomat, mutta vuokriin tehdään vuosittain indeksikorotukset. Indeksikorotukset pohjautuvat elinkustannusindeksiin, jonka tilastokeskus julkaisee noin kaksi kuukautta jälkikäteen. Tammi-kuun indeksi julkaistaan yleensä maaliskuussa ja niin edelleen. Vuokrien korotusten suuruutta ei siis pysty ennustamaan vuoden vaihteessa etukäteen. Siltä osin budjetti eroaa ensimmäisen vuosineljänneksen raportissa alkuvuoden toteutumista.

Kun budjettiluvut ja toteutuneet luvut on syötetty raportointipohjaan, tutkitaan niiden väliset erot ja kirjataan tiedossa olevat syyt eroamien taustalta. Poikkeamia saattaa tulla muun muassa yllättävien remonttien tai korjausten osalta, hallintokuluissa ja vuoden ensimmäisen kvartaaliraportin osalta vuokratuotoissa.

Kun raportti on täydennetty budjetin seurantaluvuin ja poikkeamat analysoitu, raportoidaan yritykselle vielä markkina-arvoluvut sekä niin sanotut yield-luvut. Markkina-arvoon suomenkielinen termi, jota vastaa englannin kielessä market valuations tai market value. Näitä englanninkielisiä termejä käytetään melko yleisesti taloushallinnon termeinä Suomessakin.

Markkina-arvo eli market value tarkoittaa hintaa, jolla kohde arvattavasti voitaisiin ostaa tai myydä. Toisaalta se tarkoittaa myös sitä summaa, jollaiseksi sijoittajat arvioivat

myytävän kohteen arvoksi ottaen myös huomioon kyseessä olevan ajankohdan osakkeiden omistusmäärän (Nasdaq). Kiinteistöjen osalta se merkitsee arvioitua rahamäärää, jolla ”hyödyke tai vastuu arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa” (Viitanen, K & Falkenbach, H. 2013). Kiinteistön arvo on kiinteistön kaikkien tulevien nettomääräisten kassavirtaodotusten nykyarvo. Usein arvon määrittämiseen käytetään yksinkertaisempia menetelmiä, kuten nettotuottoa, joka lasketaan sen perusteella, kuinka suuret nettotulot (bruttovuokra miinus käyttökustannukset) ovat kiinteistön hintaan verrattuna. Mikäli kiinteistöstä saatava nettovuokratulo on esimerkiksi miljoona euroa, kiinteistön maksaessa 10 miljoona euroa (1/10), on suora tuotto 10 prosenttia. Sijoittaja voi ennen kiinteistön ostopäätöstä verrata tuottoa omaan tuottovaatimukseensa tai tarkastella vastaavien kiinteistöjen kauppahintoja. (Hugin & Munin 2012.)

Yield-luvut kertovat yrityksen toiminnan tuotosta ja sitä käytetään paljon kiinteistöjen arvon mittalukuna. Se kuvaa juoksevien vuokratulojen prosentuaalista osuutta kiinteistön arvosta tai ostosummasta. Tuottoarvona voidaan käyttää muun muassa kiinteistöjen yleistä tai tietyn kiinteistötyypin tuottoarvoa markkinoilla, ostajan tuottovaatimusta tai historiallista tuottoarvotasoa. (Hugin & Munin 2012.)

Kvartaaliraportin työstäminen vie tilitoimiston työntekijöiltä paljon aikaa. Osittain työ on jopa päällekkäistä ja samoja tietoja joudutaan tarkistelemaan tai muuttamaan raportoinnin aikana. Kuten kassavirtaraportin tuottaminen, myös kvartaaliraportin ongelma on suuren työmäärän lisäksi virheellisen tiedon syöttämisen suuri riski. Raportissa tehdään täsmäyksiä ja lukuja tarkastellaan keskenään ennen kuin raportti luovutetaan asiakkaalle. Kuitenkin aina on mahdollista, että raporttiin on päätynyt sinne kuulumaton luku tai sieltä puuttuu jotakin.

3.3 Johtopäätökset yrityksen raportoinnin kehittämiseksi

Yrityksen raporttien tuottamisen ongelmana on, että vaikka tilitoimistossa käytetään monipuolisesti taloushallinnon ohjelmistoja, jotka keskustelevat keskenään, raporttien tuottamiseen niiden hyödyt ovat minimaaliset. Käytössä oleva kirjanpito-ohjelma on vanha, mutta toimii tehokkaasti tapahtumien kirjaamisessa ja reskontran hallitsemisessa. Ongelmana on, että laskut tulevat ja lähtevät eri ohjelman kautta ja linkki laskujen ja kirjanpidon välillä sisältää vain tiedon vastaanottamisen ja luovuttamisen tiedostojen

kautta. Pankkitilin tapahtumat, toisin sanoen laskujen maksu ja pankin tiliotteiden tulostaminen tapahtuvat Opus Capita -ohjelmiston kautta. Tikon vastaanottaa osto- ja myyntilaskut yhdestä ohjelmasta tiedoston välityksellä, lähettää tiedoston välityksellä maksuun menevät laskut taas eri ohjelmaan sekä vastaanottaa vuokranhallintaohjelmasta suoritusaineiston kirjanpitoon. Ohjelmat keskustelevat siis keskenään välittäen aineistoja erilaisina tiedostoina. Esimerkiksi osto- ja myyntilaskuja käsittelevä ohjelmisto tallentaa tapahtumat sähköiseen arkistoon, jonka sisältö on tallennettu pilveen. Tapahtumat löytyvät helposti ja laskuja voi tarkastella milloin vain. Pankkitiliä hallinnoivaa ohjelmaa käytetään tiliotteiden tulostamiseen ja maksusuoritusten tekemiseen. Ohjelmasta voi myös tarkastella tilitapahtumien viitetapahtumien maksutietoja, lähinnä sitä, mikä maksajataho tapahtumalla on ollut. Ohjelma ei kuitenkaan tiedä maksutapahtumien kirjanpidollisia tilejä toisin kuin osto- ja myyntilaskuja käsittelevä ohjelma. Tiliöintitietojen välittäminen yhtenä raporttina ei näiden ohjelmien yhteiskäytöllä onnistu.

Jotta kirjanpidon ohjelmista saisi täyden hyödyn taloushallintoon, tulisi niiden käyttö suunnitella kokonaisvaltaisesti myös raportoinnin tarpeet huomioon ottaen. Monen järjestelmän yhdistetyn käytön sijaan toimivampi ratkaisu olisi varmasti järjestelmä, joka hoitaisi kokonaisvaltaisemmin tutkittavien kiinteistöyhtiöiden kirjanpidon ostolaskujen kierrättämisestä maksujen suorittamiseen.

Tikon-järjestelmän päälle on kehitetty pilvipalveluna toimiva NetTikon-ohjelmisto. NetTikonin avulla asiakas pystyy seuraamaan yrityksensä talouden tapahtumia reaaliaikaisesti. Kun NetTikon otetaan käyttöön, kirjanpito voidaan edelleen tehdä Tikonia käyttäen. NetTikonin avulla kuitenkin onnistuvat päivittäistapahtumat, kuten myyntilaskutus, ostolaskujen käsittely ja hyväksyntä sekä pankkitilien saldoseuranta ja yksittäismaksut. Näiden yhdistävien toimintojen ansiosta NetTikonista saa myös tulostettua ajantasaisia raportteja.



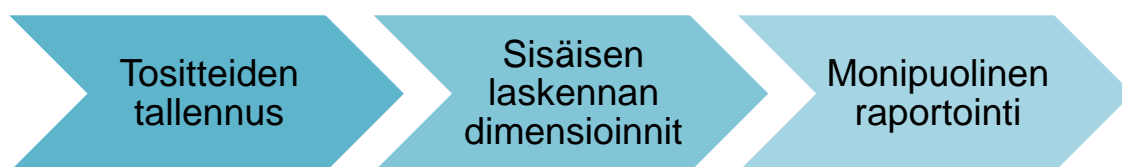
Kuva 2. NetTikon mahdollistaa talouden reaaliaikaisen seuraamisen (kuvakaappaus Tikon.fi 2017).

Tilitoimistossa on tutustuttu NetTikonin toimintaan, mutta tuoteperheen hinta on korkea ja sen tuottamia hyötyjä ei ole katsottu riittäviksi hintaan nähden. NetTikon myös sitoo kirjanpidon vahvasti Tikoniin, joka saattaa jollain aikajänteellä jäädä tilitoimiston järjestelmistä vähemmälle käytölle tai kokonaan pois.

Lemonsoftin ohjelmistolla on myös tarjolla laajat raportointityökalut. Osalle yrityksen emon-tytärriippäistä on kirjanpito tehty alun perin Lemonsoftilla. Yhteensopivuusongelma vuokrahallintajärjestelmän kanssa on ajanut ratkaisuun siirtää kirjanpito niidenkin osalta Tikoniin.

OpusCapitasta tilitoimistossa on käytössä vain pankkipalveluihin keskittyvä ratkaisu. Tuoteperheellä on tarjolla ostoreskontra laskunkäsittelyn automaation ohjelmistoratkaisut, kuten automaattinen tiliöinti. Näitä ominaisuuksia ei kuitenkaan ole tilitoimistossa käytössä, sillä osto- ja myyntitapahtumat pyritään keskittämään yhteen järjestelmään, joka mahdollistaa muun muassa tehokkaan laskujen hyväksymiskierron.

Tilitoimistossa on pienemmällä määrällä asiakkaista käytössä myös Procountor. Procountor on Suomessa toinen johtavista sähköisen taloushallinnon ohjelmistoista. Se on moderni pilvipalveluna toimiva ohjelmisto. Se tarjoaa raportteja sekä ulkoista että sisäistä laskentatoimea varten. Procountorin etuina on, että sillä voi hoitaa yrityksen talouden seurannan lisäksi myyntilaskutuksen, ostolaskujen käsittelyn, kirjanpidon ja sähköisen arkistoinnin. Procountorilla on myös pankkiyhteydet suurimpaan osaan Suomessa toimivista pankeista. Procountor on tiedottanut kuluvan vuoden tiedotteessa Tikonin kanssa syventyvistä yhteistyöstä, jonka tavoitteena on tarjota ohjelmistojen asiakkaille monipuoliset taloushallinnon välineet. Tavoitteena on rakentaa yhteistarjoama, joka helpottaa Procountorin ja Tikonin ohjelmistojen yhteiskäyttöä tilitoimistoissa (Tiedote, Procountor 2017). Tulee olemaan mielenkiintoista nähdä, tuottaako yhteistyö mahdollisuuden käyttää Tikonin kirjanpitoa monipuolisemmin esimerkiksi raportoinnin osalta.



Kuva 3 Raportointi Procountorissa (Procountor.com 2017).

Kyseisiä sähköisen taloushallinnon ohjelmistoja olisi mielenkiintoista vertailla tutkitavan yrityksen tarpeita vasten, mikä ohjelmista parhaiten vastaisi niitä ja mikä tuottaisi myös riittävän tiedon säännöllisiä raportteja varten.

4 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTAA

Tavoitteenani oli kuvata konsernimuotoisen kiinteistöyhtiön talouden raportointia keskittyen siinä johdon raporteihin. Tarkoitukseni oli löytää kehityskohteita raportoinnin tehostamiseksi ja pohtia automatisoimisen mahdollisuuksia raporttien muodostamisessa. Tutkimukseni johtopäätökset perustuvat omiin päätelmiini ja havaintoihini työpaikassani sekä epävirallisiin keskusteluihin työtovereiden kanssa. Keskusteluissa olen pohtinut kollegoideni kanssa kirjanpitojärjestelmien yleistä toimivuutta ja tulevia suunnitelmia niiden suhteen. Asiakkaan edustajan haastattelu olisi tuonut tutkimukseen lisää näkökulmaa, mutta se ei valitettavasti onnistunut aikataulukkiereiden vuoksi.

Kehityskohteita olen pohtinut erilaisten taloushallinnon ohjelmistojen tarjoaman kautta. Ohjelmistojen täysi hyödyntäminen vaatisi sitä, että järjestelmät linkittyisivät toisiinsa vahvemmin kuin esimerkkitapauksessani, jossa tiedot kirjanpidon ohjelman ja muiden järjestelmien välillä kulkevat erilaisina tiedostoina. Järjestelmien tulisi keskustella keskenään aidosti kaikkien tarvittavien tietojen suhteen.

Säännöllisesti tuotettavien talouden raporttien osuus on kasvattanut tilitoimistotyötä suuresti. Raporttien tuottamiseen käytetään vuositasolla paljon työtunteja. Olisikin tärkeää ottaa raportoinnin tuottamisen vaatimukset huomioon, kun valitaan kirjanpidolle sopivia ohjelmistoja. Jotta talouden raportit voitaisiin tuottaa järjestelmistä automaattisesti, vaatisi se, että taloushallinnon järjestelmät olisivat aidosti yhteydessä toisiinsa. Olisikin tärkeää, että raportoinnin suunnitteluun, sekä sen sisällön, että raporttien tuottamisen osalta, panostettaisiin enemmän. Asiakkaan kanssa olisi hyvä käydä yhdessä läpi, mitkä raporttien tiedoista ovat heille tärkeitä ja panostaa niiden tuottamiseen. Sähköisistä taloushallinnon järjestelmistä on mahdollista saada monenlaisia raportteja automaattisesti tuotettua ja tarvittaessa niitä voidaan muokata esimerkiksi Excelin toiminoilla luettavampaan muotoon.

LÄHTEET

Alhola, K & Lauslahti, S. 2005. Taloutta johtamista varten. Esimiehille ja asiantuntijoille. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Financial Glossary, Nasdaq. Viitattu 10.4.2017.
<http://www.nasdaq.com/investing/glossary/m/market-value>.

Holding Company. Investopedia. Viitattu 14.4.2017.
<http://www.investopedia.com/terms/h/holdingcompany.asp>

Hugin & Munin. 2012. Kiinteistösijoittaminen. Viitattu 10.4.2017.
http://odin.fi/op/content/brochures/fi/Special_Report_ODIN_Kiinteistosijoittaminen.pdf

Ikäheimo, S; Malmi, T & Walden, R. 2012. Yrityksen laskentatoimi. 5. uudistettu painos. Helsinki: Sanoma Pro Oy.

Kilan yleisohje 2010. Edilex. <https://www.edilex.fi/data/kilaohje/20101207L1-7.pdf>

Ladvelin, A: Budjetoinnin kehittäminen. 2017. Talous ja rahoitus. Bonnier Pro handbooks.

Lahti, S & Salminen, T. 2014. Digitaalinen taloushallinto. 1. painos. Talentum Media Oy.

Laitala, M. 2003. Business intelligence on yritysten kristallipallo. Viitattu 20.3.2017.
<http://www.tekniikkatalous.fi/tekniikka/ict/2003-01-09/Business-intelligence-on-yritysten-kristallipallo-3279821.html>.

Manninen, O: Digitalisaatio muokkaa tilitoimistojen arkea. Ekonomi-lehti Viitattu 10.4.2017.
<http://www.ekonomilehti.fi/digitalisaatio-muokkaa-tilitoimistojen-arkea/>

Minilex: Konserniyritys, emoyritys, tytäryritys. Viitattu 27.2.2017.
<https://www.minilex.fi/a/konserniyritys-emoyritys-tyt%C3%A4ryritys/>.

Raudasoja, K & Johansson, M-L. 2009. Esimies talouden johtajana julkishallinnossa.

Suulamo, A: Kiinteistöyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. 2016. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Syvänperä, O & Lindors, H. 2014. Pk-yrityksen budjetointi ja raportointi käytännönläheisesti. 4. uudistettu painos. Helsingin seudun kauppakamari. Viro: Meedia Zone OÜ.

Tiedote 6.4.2017. Procountor ja Tikon syventävät yhteistyötään. Viitattu 14.4.2017.
<http://www.procountor.com/2017/04/06/procountor-ja-tikon-syventavat-yhteistyotaan/>

Viitanen, K & Falkenbach, H (toim.) Kansainväliset arviointistandardit 2013. Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry. Viitattu 10.4.2017. http://www.xn--kiinteistarviointi-l3b.com/media/tiedostot/ivs_2013.pdf.

Wasastjerna, C: Sisäisen raportoinnin kehittäminen. 2017. Talous ja rahoitus. Bonnier Pro handbooks.

Liite 1 Kiinteistön tuloslaskelma ja tase

KIINTEISTÖN TULOSLASKELMA		LIITE 1	
	Tilikausi	Edellinen tilikausi	
Kiinteistön tuotot			
Vastikkeet			
Hoitovastikkeet	0,00	0,00	
Hankeosuussuoritukset	0,00	0,00	
Kulutusperusteiset vastikkeet	0,00	0,00	
Erityisvastikkeet	0,00	0,00	
/. Rahastoidut vastikkeet	- 0,00	- 0,00	0,00
Vuokrat	0,00	0,00	
Käyttökorvaukset	0,00	0,00	
Muut kiinteistön tuotot	0,00	0,00	
Kiinteistön tuotot yhteensä	0,00	0,00	
Luottotappiot ja oikaisuerät	+/- 0,00	+/- 0,00	
Kiinteistön hoitokulut			
Henkilöstökulut	- 0,00	- 0,00	
Hallinto	- 0,00	- 0,00	
Käyttö ja huolto	- 0,00	- 0,00	
Ulkoalueiden hoito	- 0,00	- 0,00	
Siivous	- 0,00	- 0,00	
Lämmitys	- 0,00	- 0,00	
Vesi ja jätevesi	- 0,00	- 0,00	
Sähkö ja kaasu	- 0,00	- 0,00	
Jätehuolto	- 0,00	- 0,00	
Vahinkovakuutukset	- 0,00	- 0,00	
Vuokrat	- 0,00	- 0,00	
Kiinteistövero	- 0,00	- 0,00	
Korjaukset	0,00	0,00	
/. Saadut korvaukset	- 0,00	- 0,00	
/. Saadut avustukset	- 0,00	- 0,00	
/. Aktivoinnit taseeseen	- 0,00	- 0,00	- 0,00
Muut hoitokulut	- 0,00	- 0,00	- 0,00
Oman käytön arvonalisävero	- 0,00	- 0,00	- 0,00
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	0,00	0,00	
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	+/- 0,00	+/- 0,00	
Poistot ja arvonalentumiset			
Rakennuksista ja rakennelmista	- 0,00	- 0,00	
Koneista ja kalustosta	- 0,00	- 0,00	
Muista pitkävaikutteisista menoista	- 0,00	- 0,00	
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	- 0,00	- 0,00	
Rahoitustuotot ja -kulut			
Osinkotuotot	0,00	0,00	
Korkotuotot	0,00	0,00	
Muut rahoitustuotot			
Pääomavastikkeet	0,00	0,00	
/. Rahastoidut vastikkeet	- 0,00	- 0,00	0,00
Lainaosuussuoritukset	0,00	0,00	
/. Rahastoidut osuudet	- 0,00	- 0,00	0,00
Muut rahoitustuotot	0,00	0,00	
Korkokulut	- 0,00	- 0,00	
Muut rahoituskulut	- 0,00	- 0,00	
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	+/- 0,00	+/- 0,00	
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	+/- 0,00	+/- 0,00	
Satunnaiset erät			
Satunnaiset tuotot	0,00	0,00	
Satunnaiset kulut	- 0,00	- 0,00	
Satunnaiset erät yhteensä	+/- 0,00	+/- 0,00	
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA	+/- 0,00	+/- 0,00	
Tilinpäätössiirot			
Poistoeron muutos	+/- 0,00	+/- 0,00	
Vapaaehtoisten varausten muutos	+/- 0,00	+/- 0,00	
Tilinpäätössiirot yhteensä	+/- 0,00	+/- 0,00	
Välittömät verot	- 0,00	- 0,00	
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) /YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	+/- 0,00	+/- 0,00	

SOVELLETTU LIIKEKAAVA

LIITE 2

	Tilikausi		Edellinen tilikausi	
LIIKEVAIHTO				
Vastikkeet	0,00		0,00	
Vuokrat	0,00		0,00	
Käyttökorvaukset	0,00		0,00	
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	0,00		0,00	
Muut kiinteistön tuotot	0,00		0,00	
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	0,00		0,00	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	0,00		0,00	
Muut henkilösivukulut	0,00	- 0,00	0,00	- 0,00
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	0,00		0,00	
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	0,00		0,00	
Vaihtuvien vastaavien poikkeukselliset arvonalentumiset	0,00	- 0,00	0,00	- 0,00
Muut kulut				
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	0,00		0,00	
Käyttö ja huolto	0,00		0,00	
Ulkoalueiden huolto	0,00		0,00	
Siivous	0,00		0,00	
Lämmitys	0,00		0,00	
Vesi ja jätevesi	0,00		0,00	
Sähkö ja kaasu	0,00		0,00	
Jätehuolto	0,00		0,00	
Vahinkovakuutukset	0,00		0,00	
Vuokrat	0,00		0,00	
Kiinteistövero	0,00		0,00	
Korjaukset	0,00		0,00	
Muut hoitokulut	0,00	- 0,00	0,00	- 0,00
Luottotappiot	- 0,00		- 0,00	
Muut kiinteistön kulut	- 0,00		- 0,00	
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	0,00		0,00	
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	0,00		0,00	
Tuotot osuuksista omistusyhteyksyrityksissä	0,00		0,00	
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	0,00		0,00	
Muut korko- ja rahoitustuotot	0,00		0,00	
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	- 0,00		- 0,00	
Arvonalentumiset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista	- 0,00		- 0,00	
Korkokulut ja muut rahoituskulut	- 0,00	+/- 0,00	- 0,00	+/- 0,00
Satunnaiset erät				
Satunnaiset tuotot	0,00		0,00	
Satunnaiset kulut	- 0,00	+/- 0,00	- 0,00	+/- 0,00
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	0,00		0,00	
Tilinpäätössiirrot				
Poistoeron muutos	+/- 0,00		+/- 0,00	
Vapaaehtoisten varausten muutos	+/- 0,00	+/- 0,00	+/- 0,00	+/- 0,00
Tuloverot	- 0,00		- 0,00	
Muut välittömät verot	- 0,00		- 0,00	
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	+/- 0,00		+/- 0,00	

TASE VASTAAVAA		LIITE 3/1	
	Tilinpäätöspvm	Edellinen tilinpäätöspvm	
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet			
Kehittämismenot	0,00	0,00	
Aineettomat oikeudet	0,00	0,00	
Liikearvo	0,00	0,00	
Muut pitkävaikutteiset menot	0,00	0,00	
Ennakkomaksut	0,00	0,00	0,00
Aineelliset hyödykkeet			
Maa- ja vesialueet			
Omistuskäinteistöt	0,00	0,00	
Kiinteistöjen vuokraoikeudet	0,00	0,00	
Rakennukset ja rakennelmat			
Omistusrakennukset ja -rakennelmat	0,00	0,00	
Rakennusten ja rakennelmien vuokraoikeudet	0,00	0,00	
Koneet ja kalusto	0,00	0,00	
Muut aineelliset hyödykkeet	0,00	0,00	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	0,00	0,00	0,00
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	0,00	0,00	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00	0,00	
Osuudet omistusyhteyserityksissä	0,00	0,00	
Saamiset omistusyhteyserityksiltä	0,00	0,00	
Muut osakkeet ja osuudet	0,00	0,00	
Muut saamiset	0,00	0,00	0,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus			
Aineet ja tarvikkeet	0,00	0,00	
Keskeneräiset tuotteet	0,00	0,00	
Valmiit tuotteet / tavarat	0,00	0,00	
Muu vaihto-omaisuus	0,00	0,00	
Ennakkomaksut	0,00	0,00	0,00
Saamiset			
Pitkäaikaiset saamiset			
Saamiset kiinteistön tuotoista	0,00	0,00	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00	0,00	
Saamiset omistusyhteyserityksiltä	0,00	0,00	
Lainasaamiset	0,00	0,00	
Muut saamiset	0,00	0,00	
Maksamattomat osakkeet / osuudet	0,00	0,00	
Siirtosaamiset	0,00	0,00	0,00
Lyhytaikaiset saamiset			
Saamiset kiinteistön tuotoista	0,00	0,00	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00	0,00	
Saamiset omistusyhteyserityksiltä	0,00	0,00	
Lainasaamiset	0,00	0,00	
Muut saamiset	0,00	0,00	
Maksamattomat osakkeet / osuudet	0,00	0,00	
Siirtosaamiset	0,00	0,00	0,00
Rahoitusarvopaperit			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	0,00	0,00	
Muut osakkeet ja osuudet	0,00	0,00	
Muut arvopaperit	0,00	0,00	0,00
Rahat ja pankkisaamiset	0,00	0,00	0,00
Vastaavaa yhteensä	0,00	0,00	0,00

		LIITE 3/2	
TASE VASTATTAVAA			
	Tilinpäätöspvm	Edellinen tilinpäätöspvm	
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma			
Osakepääoma	0,00	0,00	
Osakepääoman korotus	0,00	0,00	0,00
Rakennusrahasto		0,00	0,00
Arvonkorotusrahasto		0,00	0,00
Käyvän arvon rahasto		0,00	0,00
Vararahasto		0,00	0,00
Muut rahastot			
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	0,00	0,00	
Lainanlyhennysrahasto	0,00	0,00	
Perusparannusrahasto	0,00	0,00	
Muut rahastot	0,00	0,00	0,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		0,00	0,00
Tilikauden voitto (tappio)		0,00	0,00
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ			
Poistoero	0,00	0,00	
Vapaaehtoiset varaukset			
Asuintalovaraukset	0,00	0,00	
Muut vapaaehtoiset varaukset	0,00	0,00	0,00
PAKOLLISET VARAUKSET			
Eläkevaraukset	0,00	0,00	
Verovaraukset	0,00	0,00	
Muut pakolliset varaukset	0,00	0,00	0,00
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen			
Pääomalainat	0,00	0,00	
Joukkovelkakirjalainat	0,00	0,00	
Vaihtovelkakirjalainat	0,00	0,00	
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	0,00	
Eläkelainat	0,00	0,00	
Saadut ennakot	0,00	0,00	
Ostovelat	0,00	0,00	
Rahoitusvekselit	0,00	0,00	
Velat saman konsernin yrityksille	0,00	0,00	
Velat omistusyhteisy yrityksille	0,00	0,00	
Muut velat	0,00	0,00	
Siirtovelat	0,00	0,00	0,00
Lyhytaikainen			
Pääomalainat	0,00	0,00	
Joukkovelkakirjalainat	0,00	0,00	
Vaihtovelkakirjalainat	0,00	0,00	
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	0,00	
Eläkelainat	0,00	0,00	
Saadut ennakot	0,00	0,00	
Ostovelat	0,00	0,00	
Rahoitusvekselit	0,00	0,00	
Velat saman konsernin yrityksille	0,00	0,00	
Velat omistusyhteisy yrityksille	0,00	0,00	
Muut velat	0,00	0,00	
Siirtovelat	0,00	0,00	0,00
Vastattavaa yhteensä		0,00	0,00